

注意

入札制度が変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札の際に、次の書面の提出が必要になりました。

(入札書ごとに必要です。)

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完・提出後の訂正は不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

(よくある誤り)「陳述」欄「☐自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「他人から資金の提供を受けて、当該他人のために入札に参加する場合等」にチェックするものです。金融機関から融資を受けて自己のために不動産を取得する場合には、チェックは不要です。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

令和8年（ケ）第12号

物件番号1

注 意 書

本件は「物件番号1」、「物件番号2」及び「物件番号3」の3つの売却単位があります。

入札にあたり、入札書の物件番号は、物件1を記載してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 30 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 大 張 梓

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 10 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 29 日 午前 10 時 00 分 場 所 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 11 月 13 日 午後 3 時 00 分 場 所 仙台地方裁判所第 4 民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	別紙物件目録中, ☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 9 月 30 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,901,000 2,320,800		580,200	30,778	8,748



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区二日町7番地1

建物の名称 勾当台ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二日町7番1の11

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分32.76平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 仙台市青葉区二日町7番1

地 目 宅地

地 積 1559.83平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の35



物 件 明 細 書

令和 8年 8月10日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 工 藤 洋 志

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区二日町7番地1

建物の名称 勾当台ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二日町7番1の11

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分32.76平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 仙台市青葉区二日町7番1

地 目 宅地

地 積 1559.83平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の35



令和 8 年(ケ)第 12 号
令和 8 年 2 月 3 日受理
令和 8 年 4 月 13 日提出

現況調査報告書

(物件 1)

仙台地方裁判所

執行官 佐藤 俊也 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区二日町7番地1

建物の名称 勾当台ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二日町7番1の11

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分32.76平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 仙台市青葉区二日町7番1

地 目 宅地

地 積 1559.83平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の35



(区分所有建物用 1)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	仙台市青葉区二日町7番32-502号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種 類： 構 造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	■下記の通り（月額） 管 理 費 5,700円 修繕積立金 5,700円	令和8年3月19日現在 ☐滞納はない ☒滞納がある 令7年6月分～8年4月分 計138,484円 ☐不明 (上記は管理組合からの回答金額)
管理費等照会先	陽光ビルサービス株式会社マンション事業部	
その他の事項	上記滞納額は、管理規約に定める遅延損害金15,078円を含む金額である。 物件1は、内壁部分に亀裂が複数箇所認められる。	
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 土地所在図・地積測量図のとおり ☒ 建物図面のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ）	
その他の事項	符号1の北東側及び南東側で接する100番の土地（地目公衆用道路，地積20171㎡，所有者仙台市）は市道である。	
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (所有者会社代表者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5 年ころ	
最初の	契約日	令和 5 年ころ	
契約等	期間	令和 5 年ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		本占有者Bは、所有者会社代表者の息子であり、当初は、物件2に同居していたが、約3年前から物件1を無償で使用している。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者会社代表者)	物件1は当社の所有ですが、約3年前から息子のBが住んでおり、同物件は無償で使用させています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年2月25日 (水) 11:30-11:40	仙台法務局名取出張所	全部事項証明書受領
8年3月16日 (月) 11:15-11:20	物件所在地	物件確認 写真撮影
8年3月17日 (火)	執行官室	マンション管理会社に対し、書面照会書送付 (3/19 回答書受領)
8年3月30日 (月) 14:00-14:20	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 所有者 会社代表者Aから事情聴取 (評価人同行)
8年3月31日 (火)	執行官室	仙台市証明郵送センターに資料交付依頼 (4/2 資料受領)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

法第14条地図



A4判に縮小

地番区域見出	二日町
--------	-----

請求部	所 在	仙台市青葉区二日町				地 番	7番1			
出力縮	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年8月11日				備付年月日 (原図)	昭和55年1月4日		補 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月9日
仙台北務局

地図整理番号：M01846
(1/1)

登記官

(6 枚目)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年1月9日 仙台法務局

(7 枚目)

371760

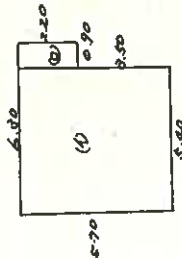
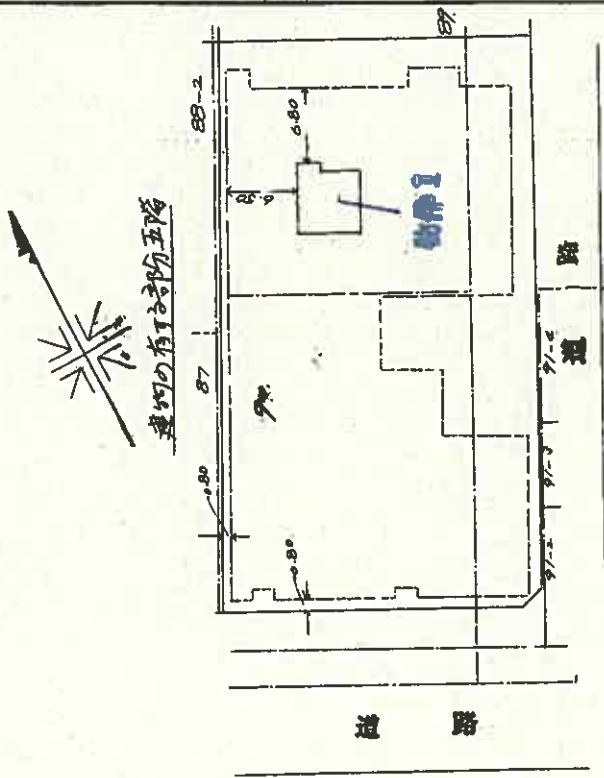
7-1-11

建築物平面図

家屋番号	北5番丁 89-13
建物の所在	仙台市青葉区二丁目7-1

仙台東区二丁目7-1

昭和49年11月22日	製作年月日
製作者	
申請人	



$$\begin{aligned} (1) & 5.40 \times 5.70 = 30.7800 \\ (2) & 0.90 \times 2.20 = 1.9800 \\ \text{床面積} & 32.7600 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



縮尺

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

凡例
○ 平面図(縮小)
A4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和49年11月22日

建物間取図



凡 例
←○写真(撮影場所)



縮尺 1/100

写 真 1



写 真 2



写 真 3



写 真 4



写 真 5



令和8年（ケ）第 12 号
令和8年3月30日 現地調査
令和8年4月20日 評 価

仙台地方裁判所第4民事部 御中

評 価 書
(物件 1)

評価人 不動産鑑定士
渡 辺 充 啓

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金2,901,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は目的物件の調査時点における現状に基づいて行なうものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

・ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋 番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況、利用状況等

位 置 ・ 交 通	仙台市地下鉄南北線「北四番丁」駅の南方道路距離約260m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	幹線街路の背後に事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ商業地域で店舗もみられる。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 商業地域 指定80% 指定400% 準防火地域
画 地 条 件	地 積 間口・奥行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	1559.83㎡ 約29.5m×奥行約53m分 ほぼ長方形 ほぼ平坦 角地 なし
接面道路の状況	○南側約15m 市道 舗装あり ほぼ等高に接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当 ○東側約6m 市道 舗装あり ほぼ等高に接面 建築基準法上：法第42条1項1号該当	
土地の利用状況等	マンションの敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
埋蔵文化財の有無	なし	
土壌汚染の有無	現地調査及び過去の諸資料等を勘案する限度において土壌汚染の徴表は認定し難い。	
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	勾当台ハイツ	
建物の用途	事務所、店舗、住宅（総戸数121戸）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和49年10月27日新築 約52年 約5年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	
仕 様	屋根 外壁 その他	不明 吹付タイル 特になし
設 備	防災設備 エレベーター 駐車場 防犯設備 その他	消防設備 2基 地下駐車場 防犯カメラ 地下駐輪場
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	有 名称（勾当台ハイツ管理組合法人） 法人格 有 委託 陽光ビルサービス株式会社 日勤
管理の状況	普通	
特 記 事 項	・地震保険は加入済 ・2020年9月頃、大規模修繕工事施工済み ・修繕積立金 31,161,352 円（令和7年3月31日時点） ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い、成形板等にアスベストが使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	5階(502号室) 主要開口部の方位 西向き 中間部屋	
現況床面積	登記記載 32.76㎡	
間 取 り	ワンルーム バルコニー：有り 西向き	
仕 様	天 井	コンクリート、塗装ほか
	床	フローリングほか
内 壁	内 壁	コンクリート、塗装ほか
	設 備	電気、給水、排水
その他	その他	特になし
	(注) 建物に付属する各種住宅設備については、動作確認まではできないため、使用可能か不可能については不明である。	
環 境 条 件	日照・通風	普通
	眺望・景観	家財に阻まれ窓際に近づけず、カーテンも閉められ確認できなかった
保守管理の状態	劣る 内壁に複数の亀裂が見られた。 内壁に仕上げ材が貼られていない。	
管 理 費 等	管 理 費	5,700円/月
	修繕積立金	5,700円/月
	令和8年3月19日時点までの滞納管理費等: 138,484円	
専有部分の 利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	なし	

第5 評価額算出の過程

1. 基準階価格の査定

近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階（3階）中間専有部分の1㎡当りの価格を次のとおり査定した。

基準階の比準価格	170,000円／㎡
----------	------------

2. 評価額の判定

基準階価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価修正 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ
170,000	0.80	32.76	1.0	1.0	0.7

評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ	滞納管理費等 相当額の減価 ク	その他の控除 減価（敷金等） ケ	修正後の評価額（円） キ×クーケ
3,119,000	0.93		2,901,000

イ 個別格差率：80%（室内の状況-20）

ウ 専有面積：登記面積を採用

エ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：なし

カ 競売市場修正：「評価の条件」記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

ク 滞納管理費等相当額の減価：

滞納管理費等相当額の合計：	滞納管理費等	138,484円
	予想滞納額	68,400円
	合 計	206,884円

(滞納管理費等相当額合計)	(評価額)	(滞納管理費等相当額の減価)
1 - (206,884円 ÷ 3,119,000円)		= 0.93 (△7%)

ケ その他の控除減価（敷金等）：なし

※算定結果については千円未満四捨五入の処理を行った。

第6 附属資料の表示

1. 位置図

地理院地図

2. 法第14条地図

3. 建物図面・各階平面図

4. 建物間取図

以 上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 仙台市青葉区二日町7番地1

建物の名称 勾当台ハイツ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 二日町7番1の11

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分32.76平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 仙台市青葉区二日町7番1

地 目 宅地

地 積 1559.83平方メートル

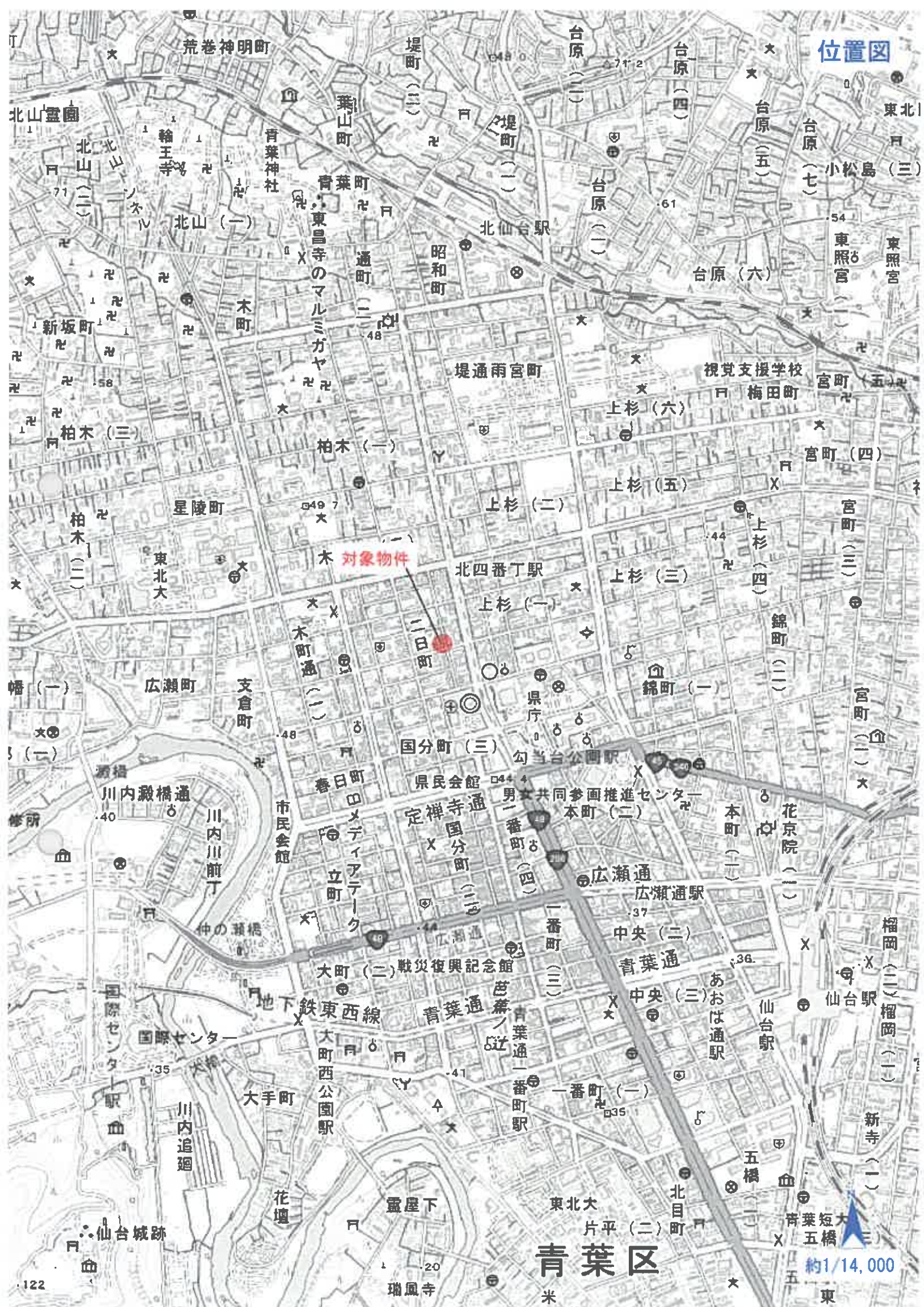
(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万分の35

位置図

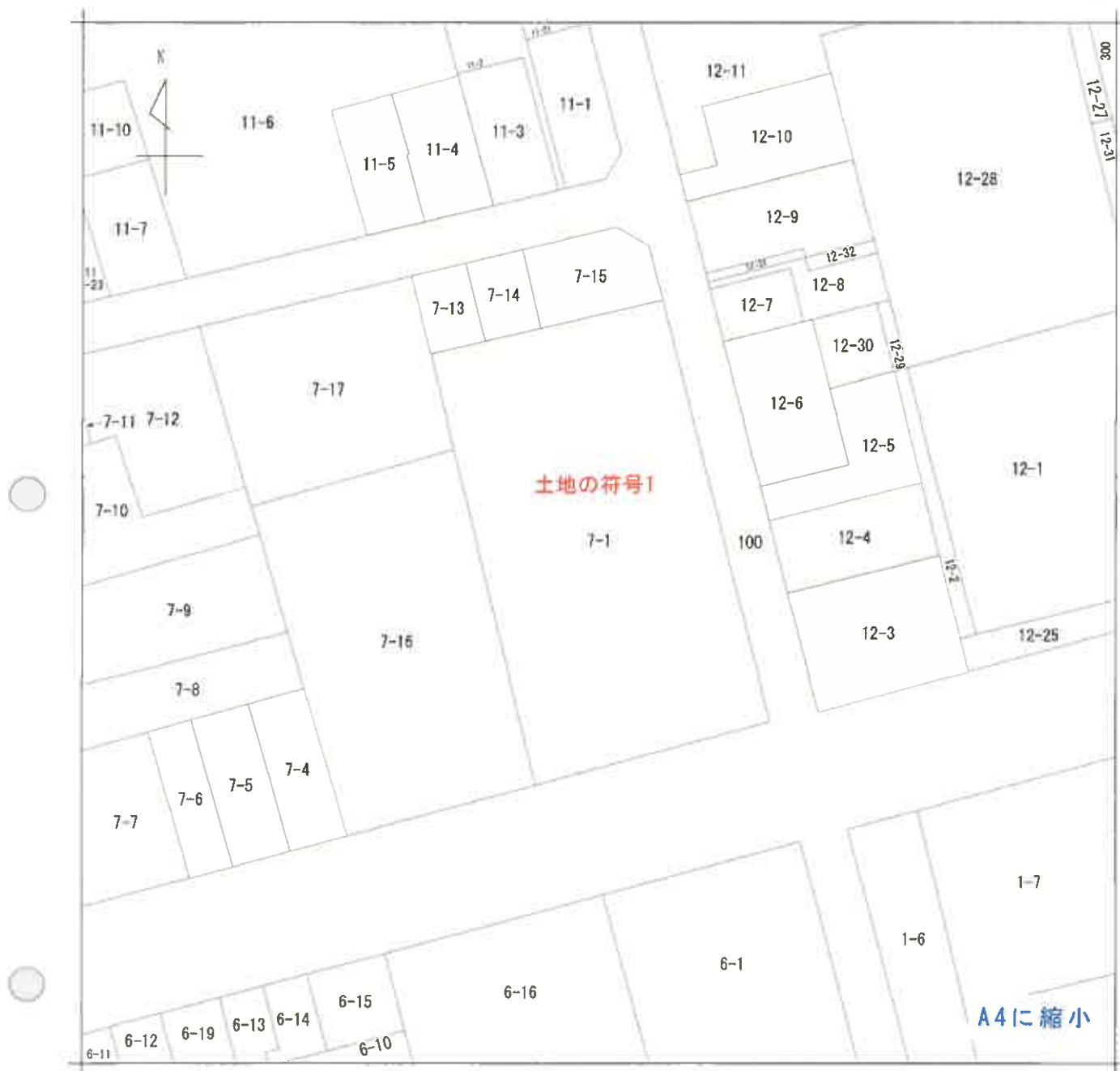


青葉区

約14,000

米

東



地番区域見出
二日町

請求部	所在	仙台市青葉区二日町				地番	7番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和50年8月11日			備付年月日 (原図)	昭和55年1月4日			補記事項		

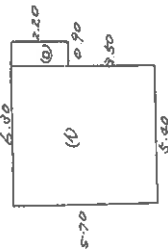
371760

7-1-11

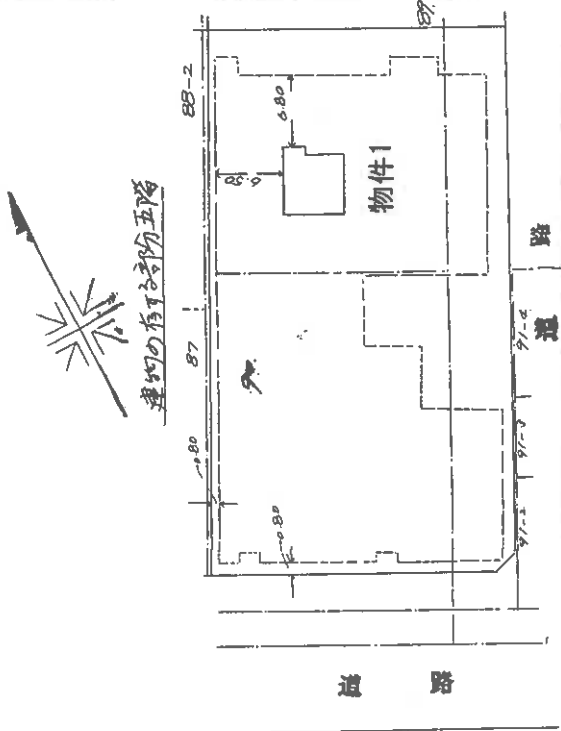
建築物平面図

家屋番号	北条町 89-13
建物の所在	北条町 89-13

仙台市青葉区二丁目7-1
65-91m² 2700ft.



(1) 5.40 X 5.70 = 30.7800
(2) 0.90 X 2.20 = 1.9800
床面積 32.7600 m²



A4に縮小

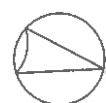
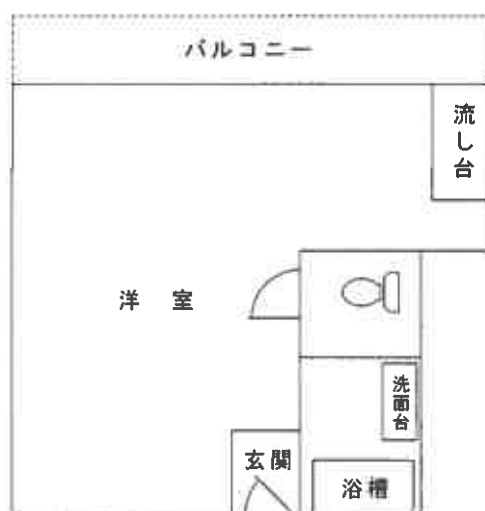
昭和49年11月22日	製作年月日
申請人	申請人

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和49年11月22日

建物間取図



縮尺 1/100